

Reguleringsplan for Båtkjølen

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 3318-116

Saksnummer 2024/240

1. Planens hensikt

Formålet med planen er legge til rette for utvikling av landskapshotell med tilhørende servicefunksjoner og tilrettelegge for øvrige fritids- og turistaktiviteter i tråd med gjeldende kommuneplan.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Universell utforming

Bygninger, uteareal, gangarealer og anlegg som er publikumsretta og/eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet. Utforming skal fungere også vinterstid.

2.1.2 Byggeskikk og belysning

- Nye bygninger og anlegg skal utformes i et ønsket samspill med omgivelsenes karakter og form, og gi et helhetlig inntrykk.
- Bygninger tillates med flatt tak, eller skråtak/saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Fasader og tak skal ha mørke og matte flater. Tak kan i tillegg tekkes med sedum eller lignende. Bygningsdetaljer som vindusomramming, dører ol. kan males i kontrastfarger, men ikke hvitt.
- Maksareal for vindusflater er 2 m² med mindre de brytes opp eller det iverksettes refleksjonsdempende tiltak. Refleksjonsdempende tiltak skal beskrives i byggesøknad.
- Lyssettingen skal være avdempet. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Min. 70 % av lyskjeglen skal vende ned.

2.1.2.1 Parkering

- Sum parkeringsareal skal ikke overstige 1050 m² BYA.
- Det skal avsettes plass for ladning av El-bil.

2.1.3 Solcelleanlegg

Solcelleanlegg tillates etter søknad til Krødsherad kommune. Disse skal ha en matt overflate, og skal ikke være reflekterende. Solcellepanel skal være montert på bygg – ikke som frittstående anlegg.

2.1.4 Terrengbehandling

- Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.
- Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av jord og tilsåing med stedegen frøblanding.
- Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maks. avvike 2,0 m fra eksisterende terreng. Fylling av mindre hull og søkk i terrenget regnes ikke som fylling i denne sammenhengen.

- d) Forstøtningsmur på inntil 2 meter høyde tillates om det er nødvendig. Høyder over 0,5m skal sikres mot fall. Støttemur skal utføres i eller forblendes med naturstein.

2.1.5 Overvannshåndtering

- a) Håndtering av overvann skal løses ved trygg avledning til resipient. Overvannshåndtering skal ikke medføre økt fare for erosjon eller forurensning for omgivelsene ellers.
- b) Bygg og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås.

2.1.6 Brannvannsforsyning

Pumpehus for brannvannsforsyning tillates oppført innenfor FL2 og FLV. Pumpehus kan plasseres under flomsikkert nivå.

2.1.7 Fradeling

Det tillates ikke fradeling av tomter innenfor planområdet.

3.1.1 Krav om illustrasjonsplan og dokumentasjon

Sammen med søknad om tiltak skal det følge en illustrasjonsplan. Illustrasjonsplan for utbygging skal minimum inneholde:

- Plassering og utforming av bygg med høydeangivelser
- Snitt av planlagte bygg sett i sammenheng med eksisterende og nytt terreng
- Plassering og utforming av atkomst og parkeringsløsning for bil
- Adkomst for brannbil der det er påkrevd
- Løsning for varelevering og renovasjon der det er aktuelt
- Overordna utomhusplan
- Overordna valg materialbruk
- Overordna valg av lyssetting
- For Småbåtanlegget skal det redegjøres for plassering, utforming og forankringsmetode, herunder hvordan flytebrygga og adkomsten til den er tilpasset eksisterende terreng, svaberg og sjøbunn.

2.2 Byggegrenser

Byggegrenser er som vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet, følger byggegrense formålsgrensen.

2.3 Miljøkvalitet

2.3.1 Støy

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i departementets retningslinjer for støy.

2.4 Energiforsyning og kabler

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

2.5 Krav før/ved gjennomføring av planen

2.5.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50.

2.5.2 Plantesykdommer

- a) Ved mistanke om planteskadegjørere som kan gi vesentlige samfunnsmessige konsekvenser, skal dette først meldes til det lokale landbrukskontoret.

- b) Ved mistanke om planteskadegjørere, skal flytting av masser og annet organisk materiale ut av eiendommen, ikke skje før dette er avklart. Ved påvising av planteskadegjørere, vil myndigheten sette inn aktuelle tiltak.

2.5.3 Tilføre masser

Det skal bare benyttes masser som ikke er forurensset.

2.5.4 Kabler og ledninger i grunnen

Ved tiltak i grunnen skal alle kabler og ledninger først påvises.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.2 Krav om vann, avløp og overvannsplan (VAO-plan) til søknad for tiltak innenfor formål HO, FTU1-2, AV, BAA og sikringssone H120

Sammen med søknad om tiltak skal det følge en VAO-plan som redegjør for håndtering av vann- og avløpsløsninger, herunder overvannshåndtering og slokkevann.

Avløpsanlegget innenfor planområdet skal knyttes til offentlig avløpsanlegg.

3.1.3 Krav om Miljøoppfølgingsplan (MOP)

Sammen med søknad om tiltak skal det følge en MOP. Planen skal inneholde:

- a) Massehåndteringsplan som redegjør for hvor og hvordan rene og forurensede overskuddsmasser skal håndteres.
- b) Beskrivelse av tiltak som skal gjennomføres for å hindre forurensende utslipp til vann og grunn, her også tilslamming av Krøderen.
- c) Plan som viser kulturminner angitt i reguleringsplanen og ev. verdifull vegetasjon som skal beskyttes særskilt i anleggsperioden.

3.1.4 Beregningsgrunnlag grad av utnyttning

- a) Anlegg og parkering under bakken inngår ikke i m²-BYA.
- b) I denne reguleringsplanen er det oppgitt BYA for henholdsvis parkering og bygninger hver for seg.

3.2 Særlige bestemmelser til ulike formål bebyggelse og anlegg

3.2.1 Fritids- og turistformål HO

- a) I området kan det oppføres hotell, utleiehytter og andre bygninger som står i naturlig forbindelse med hotelldriften. Bygningene skal fremstå helhetlig i form av materialvalg og utforming.
- b) Flaggstang er tillatt, men høyde skal ikke overstige byggehøyde innenfor formålet.
- c) Bilparkering innenfor formålet er tillatt, også utenfor angitte byggegrenser. Det skal minimum avsettes 1 plass pr utleierom. I tillegg skal det settes av 2 plasser til HC-parkering, med universelt utformet adkomst frem til inngangsparti.
- d) Hovedbygningen skal ikke overstige 750 m² BYA. Sum bygninger skal ikke overstige 1050 m² BYA
- e) Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 meter forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks møne skal likevel ikke overstige kote +160.
- f) Det skal etableres universell adkomst fra hotellet til badeområde (VBAD).

3.2.3 Fritids- og turistformål FTU1 og FTU2

- a) I område kan det oppføres utleiehytter som står i naturlig forbindelse med hotelldriften. Utleiehyttene skal fremstå helhetlig i form av materialvalg og utforming. Hyttene kan bygges på stolper.
- b) Flaggstang er ikke tillatt innenfor formålet.

- c) Bilparkering innenfor formålet er tillatt, også utenfor angitte byggegrenser. Hver utleiehytte skal ha en biloppstillingsplass på 18 m². Denne plassen kan løses innenfor formålet HO.
- d) Hver utleiehytte skal ikke overstige 50 m² BYA. Sum utleiehytter skal ikke overstige 350 m² BYA.
- e) Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 meter og maks tillatt mønehøyde er 5,5 meter over eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygges de på stolper kan gesims/mønehøyde økes til 8,0 meter. Maks gesims/møne skal likevel ikke overstige kote +160.

3.2.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SMB

- a) Innenfor formålet tillates tilrettelegging for småbåttrafikk i form av en flytebrygge med inntil 10 båtplasser. Bryggeanlegget kan forankres i en fastsittende landdel.
- b) Innenfor formålet tillates ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til, eller har negativ påvirkning på vannmiljøet i Krøderfjorden.
- c) Tiltak skal utformes med minimale terrenginngrep slik at naturmiljø, landskapskarakter og eksisterende svaberg bevares. Det er ikke tillatt med sprengning, planering eller andre vesentlige inngrep som endrer eksisterende svaberg. Inngrep i sjøbunn, herunder mudring eller utfylling tillates ikke.

3.2.5 Avløpsanlegg AV

Innenfor formålet kan det etableres pumpestasjon for spillvann og tilhørende buffertanker. Parkering til drift og vedlikehold er tillatt. Bygg og tekniske installasjoner skal ligge over flomsonenivå + 137,4.

3.2.6 Kombinert formål fritids- og turistformål/ vannbehandlingsanlegg BAA.

- a) Innenfor formålet gjelder bestemmelser 3.2.2.
- b) Innenfor formålet er det i tillegg tillatt med vannverksbygg for rensing av drikkevann.

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.3.1 Kjøreveg KV1

- a) Omfatter fv. 280. Vegen er offentlig.

3.3.2 Kjøreveg KV2

- a) Omfatter adkomst til felt HO, BAA og FTU1-FTU2 og ev. vannforsyningsanlegg. Vegen er privat.

3.3.3 Kjøreveg KV3

- a) Omfatter adkomst til fritidseiendom 219/56 samt adkomst til landbruksmark på eiendom 219/1.
- b) Vegen er privat, men skal kunne nyttes til drift og vedlikehold av vann- og avløpsløsninger innenfor planområdet.

3.3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT

- a) Formålet omfatter vedlikeholdssone /veggroft/skråningsutslag. Annen veggrunn skal opparbeides pent. Fyllinger skal revegeteres / tilsås / tilplantes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet med vegetasjon tilpasset omgivelsene. Det kan etableres rekkverk innenfor formålet.
- b) Eieformen er den samme som for tiliggende veg.

3.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1 Turveg TV1-TV3

Område TV1-TV3 kan brukes til turveg og/eller sti og skal være tilgjengelige for allmennheten. Innenfor turvegene kan vegetasjonen skjøttes slik at turveien holdes åpen. TV3 kan benyttes som driftsveg til vann- og avløpsanlegg innenfor formålet. TV3 kan opparbeides med 2 meter bredde og skal stenges med bom for å hindre ulovlig innkjøring på denne.

3.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.5.1 Naturformål GN

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Trær kan bare fjernes dersom de utgjør en fare for trafikken på fylkesvegen.

3.5.2 Friluftsmål FL1-FL4

- a) Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Det er tillatt å føre opp inntil 2 mindre bygg som bygger oppunder områdets bruk som friluftsområde, til eksempel gapahuk/lavvo. Bygg skal ikke overstige 15 m² BYA.
- b) Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker områdets rekreasjonskvalitet er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.
- c) Det er tillatt å gjøre enkel tilrettelegging av tursti og inntil 2 bålplasser/samlingsplasser i området.
- d) Fremføring av VA-ledninger gjennom området er tillatt.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.6.1 Badeområde VBAD

- a) Innenfor formålet tillates flytende badeplattform og tilrettelegging for bading og annen rekreasjon i sjø. Badeplattform skal plasseres utenfor strandsonen og utformes som et skånsomt, reversibelt tiltak.
- b) Badeområdet skal være allment tilgjengelig.

3.6.2 Friluftsområde FLV

- a) Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- b) Badstu, omkleddningsrom, gapahuk, lavvo, kiosk/serveringsbod, lager til båt etc. er tillatt. Største bygning skal ikke være mer enn 35 m² BYA. Totalt tillatt BYA innenfor formålet er 100 m². Maksimal byggehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng er 3 meter. Bygg og tekniske installasjoner må ligge over flomsonenivå + 137,4, bygges slik at det tåler flom, eller er flyttbart.
- c) Det er tillatt å gjøre nødvendige tiltak for å legge til rette for enkle turstier og/eller fremføring av VA-ledninger. Turvei kan opparbeides med 2 m bredde.
- d) Av hensyn til beredskap, skal det sikres alternativ adkomst til BAA gjennom området.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone - frisiktsone H140

Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

4.1.2 Faresone - flomsone H320

Hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Sonen viser 1000-års flom. Hensynssonen skal hindre utbygging som kan ta skade av flom. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på slike belastninger eller at det er gjennomført tilstrekkelige risikoreduserende tiltak.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Bevaring naturmiljø H560_1 - H560_3

Hensynssonene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål.

H560_1 og H560_2:

Innenfor sonen H560_1 vokser det 2 hule eiker. Store deler av sonen er en lågurt-eikeskog. Innenfor sonen H560_2 vokser det 4 hule eiker. Store deler av sonen er en lågurt-eikeskog.

Hule eiker er en utvalgt naturtype. Hensynssonen skal sikre gode vekstvilkår for eikene og senere plass for disse til å dø sakte, slik at døde greiner eller tredeler har rom til å falle ned uten å utgjøre akutt fare for omgivelsene. Det tillates ingen terrenginngrep innenfor hensynssonen. Hogst av levende eller døde, stående hule eiker er ikke tillatt. Det skal heller ikke fjernes liggende døde eiketrær fra sonen. En gradvis forsiktig fjerning av andre trær enn eik som vokser innenfor eiketrærne sin trekrone er tillatt da eik favoriseres av en nokså god soltilgang.

H560_3:

Sonen omfatter en høgstaudegråorskog. Det tillates ingen terrenginngrep innenfor hensynssonen. Hogst av levende eller døde trær tillates ikke.

H560_4

Sonen omfatter åpen flomfast mark ved Båtskjølen. Innenfor sonen er det ikke tillatt med terrenginngrep, med unntak for eventuell etablering av universelt utformet baderampe.

H560_5

Sonen omfatter deler av en seminaturlig eng og slåttemark som ligger innenfor planområdet. Det tillates ingen terrenginngrep innenfor hensynssonen. Vernet er ikke til hinder for klipping/slått av vegetasjonen.

4.2.2 Bevaring kulturmiljø H570

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Vegetasjonen og landskapet skal bevares slik at kulturminnene kan oppleves i en meningsfull landskapskontekst. For at kulturmiljøet skal kunne oppleves, kan det, etter avtale med kulturminnemyndigheten, utføres vegetasjonspleie og plukk/hogst av trær.

4.3 Båndlagte områder etter annet lovverk (§ 11-8 d)

4.3.1 Båndleggingssone H730_1, H730_2 og H730_3

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor område H730_1, H730_2 og H730_3 ligger automatisk fredete kulturminner, hhv ID 28995-1 gravrøys, ID 334288_0 dyrkingslag fra folkevandringstid og ID 38994 gravhaug. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår her. Vegetasjonen og landskapet skal bevares slik at kulturminnene kan oppleves i en meningsfull landskapskontekst. For at kulturmiljøet skal kunne oppleves, kan det, etter avtale med kulturminnemyndigheten, utføres vegetasjonspleie og plukk/hogst av trær.

Veien som ligger innenfor sone H730_3, kan ikke grøftes eller på annen måte opparbeides inntil gravhaugen uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Det tillates ingen nye inngrep innenfor denne sonen som kan være egnet til å skade eller på en negativ måte skjemme gravhaugen eller dens omgivelser. Dersom tiltak på veien må gjennomføres innenfor denne sonen, må kulturminnevernet kontaktes slik at hensynet til gravhaugen kan ivaretas.

4.4 Bestemmelsesområde #1 (§12-7)

Innenfor sonen ligger et automatisk fredet kulturminne, ID 334289 dyrkingslag fra høymiddelalder. Det berørte kulturminnet ID 334289, som er markert med bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

4.5 Bestemmelsesområde #2 og #3

Innenfor området kan det etableres brønner for grunnvannsforsyning. Det kan tillates overbygg over brønnene og inngjerding av brønnene. Arealet innenfor bestemmelsesområdet kan ikke benyttes til underliggende byggeformål (HO og FTU) før grunnvannsforsyning med nødvendige restriksjoner jf. Drikkevannsforskriften er avklart.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse (aktuelt ved to-trinns byggesøknader)

Ved et-trinns søknad gjør bestemmelsene i 5.1 seg gjeldende også under pk 5.2.

5.1.1 Dokumentasjonskrav

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en VAO-plan iht. pk 3.1.2, som er godkjent av kommunen.

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Illustrasjonsplan

Før det gis igangsettelsestillatelse for felt HO, FTU1-FTU2 skal det foreligge en illustrasjonsplan iht. pk 3.1.1.

5.2.2 Grunnforhold

Lokalstabilitet, samt grave- og fundamenteringsforhold for planlagte tiltak, må vurderes og dokumenteres før igangsettelsestillatelse.

5.2.3 Trafikkområder

Alle tiltak som berører fylkesveg skal utføres iht. gjeldende vegnormal N100, og byggeplaner for disse skal forelegges fylkeskommunen for godkjenning før gjennomføring. Gjennomføringsavtale basert på godkjent byggeplan skal være inngått med fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplanter slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

5.3.3 Drikkevannsforsyning

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet, skal det være dokumentert vannforsyning med tilfredsstillende vannmengde og vannkvalitet jf. Drikkevannsforskriften.

5.3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

5.3.1 Infrastruktureltiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor formål HO og FTU1-2, skal det være gitt brukstillatelse for:

- veg KV2
- anlegg for vann, avløp og el-forsyning frem til bebyggelse i aktuelle felt.

5.3.2 Utearealer

Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor felt HO og FTU1-2, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen.

5.4 Rekkefølge i tid

5.4.1 Stenging av eksisterende avkjørsel

Dagens avkjørsel til fylkeveg 280 skal stenges når veg KV2 tas i bruk. Denne er vist med symbol for stengning på plankartet, innenfor formål TV2.